

米国カリフォルニア州における「コモンを有する住宅」の 開発と管理への行政対応

齊藤広子・梶浦恒男

Study on administrative measures against the Common Interest Development and its management in California State of USA

HIROKO SAITO and TUNEO KAJIURA

1. 研究の目的と方法

我が国において区分所有共同住宅は都市の主流な住宅形態となってきた。現在、その数はストックで、約234万戸、フローで年間18.6万戸となっており、都市の持家専用住宅の12.8%を占めるようになっている。このように区分所有共同住宅の数はフロー、ストックともに増加しており、それに伴いこの住宅をめぐる様々な問題が生じてきている。これらの問題が社会的な問題となったのは、区分所有共同住宅の数が多いことにもよるか、この住宅タイプがもっている性格に所以するところが大きい。

その一つには、共同住宅の建物規模が大きく、なかでも区分所有共同住宅の建物規模が大きいことがある。我が国において共同住宅は所有形態からみて二つのタイプにわけられる。一つのタイプは住宅全体が一人の家主によって所有され、借家として供給される賃貸共同住宅である。二つめのタイプは分譲マンション等とよばれている、一つの住宅が複数の所有者によって区分所有され、各所有者が持家として居住している共同住宅（これを本研究では区分所有共同住宅と呼んでいる）である。賃貸の共同住宅の場合、民間賃貸住宅の多くは住戸数が少なく、建物の規模が比較的小さいこと等からその建設に対して地域住民との間の問題はそれほど多く生じておらず、また、公的賃貸住宅の場合は一団地開発となり、既成市街地の他の住宅に影響を与えにくいということがある。これらに比して、区分所有共同住宅の場合は、民間の賃貸住宅よりも住戸数が多く、建物規模が大きく、それが既成市街地に建設されることから、地域に与える影響が大きく、日照権や通風をめぐる紛争が建設時に地域住民

との間に多くみられた¹⁾。

二つめは、共同住宅という、建築的に複雑な構造をもつ建物が、分譲という形態をとり、商品として市場を通して供給されることである。このような形態かとらわれているため、住戸内外における建物の瑕疵の問題が多くみられた。また「管理人室や駐車場が第三者に売られていた」等の建物の所有関係をめぐる問題や「図面通りに建物か完成していない」等の分譲をめぐる問題等も多く発生した²⁾。

三つめは、共用空間（コモンスペース）があり、それを全区分所有者によって共同で管理を行っていかねばならないことである。つまり、区分所有共同住宅の場合は、各住戸の専用部分と共用の階段や廊下のような共用部分があり、専用部分は全区分所有者によって個別に管理され、共用部分は全区分所有者によって団体（管理組合）を構成し、共同で管理を行っていくことになっている。しかし、区分所有者のほとんどは管理の素人であることから、専門性が求められる共同住宅の管理を自分たちのみで行っていくことは難しく、また多くの区分所有者の合意形成をはかりつつ、管理全体を円滑に行っていくことが非常に困難なことになっている。そこで、実際には管理人や管理会社に管理業務を委託や請負わせることになるが、「管理人や管理会社が不慣れであるために、委託をしている管理業務がきちんと行なわれていない」「支払っている費用のわりには、内容がよくない」等の管理会社や管理人と、管理組合との間のトラブルが多く生じている。

さらに、最近は古い区分所有共同住宅における建物の大規模修繕や改善の必要性が高まるなかで、それらが円滑に進められない問題や、居住者のなかに高齢者等の社

会的弱者が存在するようになり、居住者が全員で協力して管理を進めていくことが困難である等の問題が生じてきている。

このような区分所有共同住宅をめぐる様々な問題を解決又は予防していくためには、共同住宅および共同住宅管理もっている「社会性」を考慮し、区分所有共同住宅の建設、供給、管理が適正に行なえるように行政が対応していくことが必要となっている。

その一つには、区分所有共同住宅が都市を形成する重要な要因であるということから、その開発と管理に都市計画的な視点からの対応を行なうことである。

二つめには住宅購入者に対する消費者保護の視点からの対応を行なうことである。区分所有共同住宅の場合、住宅を購入する段階で将来起こり得る管理問題を予想して契約条件や付帯資料を検討するといったことは一般購入者には大変難しい状況にある。また区分所有共同住宅の管理問題の発生は、1. 普遍的な発生、2. 広範囲な被害の波及、3. 被害原因究明の困難性、4. 事業者と消費者の不平等な力関係の下での発生、といった消費者問題としての性格をもっている³⁾。そのため、これらの問題を解決していくためには消費者問題としての視点からの対応が必要となっている。

三つめには、共同住宅を社会資本として良質に管理していくといった視点からの対応である。一般に住宅は個人や家族の生活の場という日常的な生活財であり、個別世帯が長期に24時間継続して専用利用し、その間他の人が利用できないという排他性があることから、私的な財としての性格をもっているか、共同住宅の場合は、共同生活条件をなす社会的共同消費手段であり、共同で利用する空間を有し、そこでは共同で生活を行なうこと等から社会的な財としての側面が強くなっている。そのため、共同住宅を社会資本として良質に管理していくことが求められている。

四つめには、住宅は人間が生活する上での基礎となる場であり、そのために社会的な弱者も含めて誰人もが共同住宅で快適な生活を送れるようにするといったことが求められる。そのため、共同住宅の管理を行なっていく上で、このような社会的弱者を含め、居住者全員が快適な生活を送れるようにといった、福祉的な視点からの対応を行なうことが必要となっている。

以上のような視点から、区分所有共同住宅への行政の対応が求められているか、我が国では今まで区分所有共同住宅の開発と管理についてこのような視点からの行政の対応がほとんど行なわれてきていない。我が国における区分所有共同住宅に対する行政の対策をみると、

建設省の通達により、分譲会社や管理会社への指導を行なったり、管理を進める上での基準となる法律を改正したり（宅地建物取引業法の改正（昭和55年）、建物の区分所有等に関する法律：区分所有法の改正（昭和58年））、標準管理規約や標準管理委託契約書を作成するといった形での対応が行なわれてきている。このように、今までの行政の対応は全国均一的な一つの基準を示すといった国レベルの対応が行なわれてきており、地域、地方、各住宅といったレベルで各住宅の実情に即した形で個別に対応するといったものはとられてきていない。しかしながら、共同住宅の開発や管理は各住宅の物的な条件また所有者、居住者の状況に応じて行なっていくべきものであり、現在の様々な管理問題を解消していくには住宅を単位とした、きめ細かな行政の対応が求められてきている。

そこで本研究では、我が国における区分所有共同住宅の開発とその管理への行政の対応のあり方を、特に各住宅に即した個別の対応として地方自治体はどのような対応を行なっていくべきであるか、その方法を考察していくことを目的とする。

我が国の区分所有共同住宅に相当する住宅はヨーロッパ諸国、アメリカ合衆国、カナダ等で多くみられる。そのなかでも、アメリカ合衆国では我が国の区分所有共同住宅と同じ所有形態の共同住宅が多くあり、似たような管理方法が取られていることが既往の研究で明らかにされている⁴⁾。アメリカ合衆国における、我が国の区分所有共同住宅に相当するものはコンドミニウム（condominium）である。アメリカ合衆国におけるコンドミニウムの管理方法は我が国と同様に区分所有者全員で構成される団体（管理組合）によって行なわれることになり、実質的な運営業務を行なっていく為に、区分所有者のなかから理事が選ばれて、理事会が構成される。管理上の重要なことを決める際には、集会を開き、そこで、区分所有者により決議されることになる。また、管理の業務に関しては必要に応じて、管理会社や管理人に委託、請負をする方法をとっている。その他の諸外国、例えばドイツ、フランス、イタリアでは共同住宅の管理を進めるにあたって、かならず管理者をおくことが規定されており、管理者が管理の実質的な執行機関となっている。しかし、日米では、このような権限のある管理者はおかれておらず⁵⁾、所有者の代表によって構成される理事会がその役割を果たしている。

そこで、本研究では我が国における区分所有共同住宅の行政対応のあり方を考察していくために、我が国と同じ所有形態の共同住宅が多く、同じような管理方法が取

表 1. ヒアリング対象調査機関及び担当者

カリフォルニア大学バークレイ校都市地域開発研究所	キャロル・C・シルハーマン
バークレイ市都市計画コミュニティ開発課	ステフォン・ハートン
カリフォルニア州下院 議員ハウシンク議長	タン・ハウサー
カリフォルニア州不動産局	ロハート・C. アーノルト

表 2. コモンを有する住宅（C I D）の種類と建物形態

	所 有 形 態		建 物 形 態*				合 計
	住戸部分	コモン部分	戸建集団	タウンハウス	アパート	複 合	
コントミニウム	専有	共有	4 %	34%	24%	5 %	67%
ストック コーポラティブ	組合所有		0 %	0 %	1 %	0 %	1 %
コミュニティ アパートメント	共有						
プラントディ ベロップメント	専有	組合所有	11%	11%	1 %	3 %	26%

* 数字はカリフォルニア州に於ける各住宅タイプと建物形態の構成率

不明 6 %

られているアメリカ合衆国の例をとりあげ、そのなかでもコントミニウムが多く、それに対する行政の対応が進んでいるカリフォルニア州の実情を明らかにする。

尚、本研究は1990年8月にカリフォルニア州にて関係部署へのヒヤリング調査（表1）およびその際に収集した資料、文献等に基づくものである。

2. カリフォルニア州における「コモンを有する住宅」の現状

2-1 「コモンを有する住宅」の概要

①「コモンを有する住宅」の種類

アメリカ合衆国では、我が国の区分所有共同住宅のように「コモンを有する住宅（C I D : Common Interest Development）」はコントミニウムだけでなく、他にも様々なタイプの住宅形態がある。このような「コモンを有する住宅」は住戸とコモンの所有形態の違いから、大きくは次の四つのタイプに分類できる。

一つは我が国で分譲マンションと呼ばれている区分所有共同住宅に相当するもので、住戸は専有、コモンは全戸の共有であるコントミニウムである。二つめは、ストック・コーポラティブと呼ばれるもので、住戸もコモンも組合が所有し、各住戸の居住者が組合からその住戸を賃貸するものである。三つめはコミュニティ・アパートメントと呼ばれるもので、住戸もコモンも全戸の共有であ

る。四つめはプラント・ティヘロップメント（P D）と呼ばれるもので、PUD (Planned Units Development) の手法をもちいて開発された住宅地で、住戸が専有、コモンが組合所有になっているものである。カリフォルニア州における、各タイプの内訳は約7割がコントミニウム、約3割がP Dとなっており、その他のタイプであるコミュニティ・アパートメント、ストック・コーポラティブの数は少なくなっている（表2）。

このような「コモンを有する住宅（以下、C I Dと呼ぶ）」では全所有者によって組合（H O A : Homeowners Association, 我が国の管理組合に相当）が結成され、管理が行なわれる。カリフォルニア州におけるC I Dの数は、1987年現在で13000から16000くらいであると見積もられている。これらの組合の設立は1976年より以前に設立されたものが約25%、1976年～1980年の間に設立されたものが約33%、1980年より以降に設立されたものが43%であり、約半分以上の組合は設立後10年以上が経過している（表3）。

また、現在、我が国では区分所有者自らが住戸を利用しないで、賃貸にするとといった「賃貸化」が進み、共同で管理を進めていくことが困難になっている。そこで、カリフォルニア州の場合をみると、賃貸にされている住戸がまったくないC I Dが21%、賃貸率が1～10%のC I Dが15%、賃貸率11～20%のC I Dが15%、賃貸

表3. カリフォルニア州におけるC I Dの設立時期
(日本との比較)

設立時期	カリフォルニア州のC I D ¹⁾	設立時期	日本の区分所有共同住宅 ²⁾
～1976年	25%	～1974年	23.0%
1976年～1980年	33%	1975年～1979年	24.5%
1980年～	43%	1980年～	51.1%
		不 明	1.4%

* 数字は設立時期別にみた構成率(%)

1) 1987年10月にカリフォルニア州が州内のC I D (579)を対象に調査した結果(参考文献1)

2) 1988年2月, 建設省が日本の分譲マンション(1036)を対象に調査した結果(参考文献2)

表5. カリフォルニア州におけるC I Dの規模(日本との比較)

住戸数	カリフォルニア州のC I D	住戸数	日本の区分所有共同住宅*
1～16戸	24.6%	1～29戸	10.1%
17～42戸	25.1	30～50戸	20.8
43～99戸	25.0—74.7%	51～100戸	32.5—63.4%
100戸～	25.2—25.2%	101～200戸	18.5
		201～300戸	7.0
		301～500戸	4.7
		501戸～	4.5—34.7%
平 均	43 戸	平 均	133.7 戸

出典は表3と同じ

* 不明1.7%

率21～30%のC I Dが14%, 賃貸率31～50%のC I Dが21%, 賃貸率が50%を越えるものが14%となっており, カリフォルニア州においても賃貸化が進んでいることがわかる(表4)。また, 我が国の場合と比べると, 賃貸率はやや高い傾向がみられている。そして, カリフォルニア州ではC I Dの賃貸率が上がるとモーゲージがつきにくくなり, 財産価値が下がることや, 生活面でも共同生活上の問題が発生しやすくなっていることから, 賃貸化による管理問題はとても深刻なものになっている。

②C I Dの管理方法

表4. カリフォルニア州におけるC I Dの賃貸率(日本との比較)

賃貸率	カリフォルニア州のC I D	賃貸率	日本の区分所有共同住宅*
0%	21%	0%	13.0%
1～5%	9		
6～10%	6		
11～20%	15—51%	1～20%	62.0—75.0%
21～30%	14	21～40%	14.7
31～50%	21		
		41～60%	4.7
51～100%	14—49%	61～100%	3.0—22.4%

出典は表3と同じ

* 不明 2.6%

C I Dの管理は開発業者によって作成された契約条項, 制限条項, 制限約款の宣言(Declaration of Covenants, Condition and Restrictions, 以下, 宣言と呼ぶ)を基礎として進められる。宣言で, まず第一にコモンに対して組合(H O A)が創設されることが明示され, 各区分所有者は組合員としてどのような権利・義務をもっているのか, また議決権はどのような割合になるのか, 管理にかかる費用の分担はどのようなになるのか, 組合としての管理の範囲等が規定される。これにもとづいて各住宅の法人規約(Articles)及び規約(Bylaws), ルールや規定(Rule)等が定められる。

組合の規模は最小の場合は2戸で, 最大のものはいくつかの小組合(sub association)によって構成された全体組合(master association)のもので, 全戸で2700戸になっている。約1/4の組合が16戸以下, 約半数の組合が17～99戸, 残りの1/4が100戸以上であり, 平均的にみると一組合当りの規模は43戸になる。全体的には我が国のものよりも小規模なものが多くなっている(表5)。また, 建設時期別に組合の規模をみると, 建設時期が新しいものほどだんだん組合の規模が小さくなる傾向がみられる。

次にC I Dの共用施設とサービスの内容をみる(表6)。オープンスペースや芝生, 公園, 遊び場については多くのC I Dにみられ, 組合は芝生の管理や植栽業務を行なっている。また集会所, パーキング場所, 水泳施設, ごみ処理施設については半数以上のC I Dにみられ, 管理が行われており, 道路や上下水道の管理を行なうC I Dも約半数みられる。また, 出入り口に守衛を置いたり, パトロールを行なったり, レクリエーション施設をもち運営していたりするケースも約2割みられる。

管理の費用として, 1住戸当りの月額分担金(管理に

表 7. 住戸数別管理形態

管理形態 住戸数	合 計	自 力 管 理	現地管理人不在，管 理会社による管理	現地管理人常駐，管 理会社による管理
合 計	100%	44%	40%	16%
1～16戸	100%	72%	19%	9%
17～42戸	100%	59%	32%	9%
43～99戸	100%	27%	55%	18%
100戸～	100%	18%	52%	30%

文献 1 より

表 6 C I Dによって供給される施設とサービス

オープンスペースや芝生	92%
公園や遊び場	84%
芝生の手入れ	87%
集会所	72%
パーキング場所，ガレージ	62%
水泳施設	58%
ごみ処理（サービス）	65%
道路	43%
上下水道	42%
他のレクリエーション施設	21%
出入り口の警備，安全パトロール	15%

文献 1 より

かかる費用の割当金）は1ドルから1500ドルまでと幅広く，平均は95ドルになっている（1987年）。これらの費用は独立住宅よりもアパートメント，タウンハウス等の方が高く，また自力管理よりも管理人や管理会社により専門的に管理されている方が高く，また様々な共用施設やサービスがある場合，新しい住宅，タイムシェアリング，リゾート用の住宅の場合に一般的に高くなる傾向が見られる。

C I Dの管理形態⁶⁾は大きく分けて三つのタイプに分けられる。一つめのタイプは管理会社に委託をしない，自力管理のタイプで，全体の44%を占める。二つめのタイプは管理会社に委託をしているが，現地に管理人が常駐していないタイプで，全体の40%を占める。三つめのタイプは管理会社に委託をし，現地に管理人が常駐しているタイプで，全体の16%を占めている。自力管理は住戸数が少ない住宅で多くとられ，住戸数が増えると管理会社に委託する率，また現地で管理人が常駐する率が高くなっている（表7）。

表 8. 施工上のミスとその内容

施工上のミスの状態

施工上のミスなし	13%
施工上の小さなミスあり	37%
施工上の大きなミスあり	50%

施工上の大きなミスの内容

（大きなミスがあると答えた場合のみ，複数回答）

• 屋根	24%
• 配管，排水管，他の水漏れ	22%
• 建物の構造 （基礎，壁，下見，床，石積み， テッキ，バルコニー，耐震，白蟻）	18%
• 基本設備 （造園，浸食作用，地盤沈下， 駐車場，道路，通路，電灯，下水道）	12%
• 内部設備 （電気暖房，防犯，エレベーター， ソーター・パネル， レクリエーション施設）	6%
• その他	6%

文献 1 より

2-2 C I Dの管理問題⁷⁾

C I Dの管理問題は大きく二つの問題に分けられる。一つは開発業者と管理組合との間の問題で，もう一つは管理組合内の問題である。

前者の問題としてまず施工ミスの問題があげられる。特に施工ミスとして，屋根に関するものが多くなっており，そのため多くのC I Dで雨漏りが大きな問題になっている（表8）。また，当初の管理費の設定についても問題がみられる。一般的に開発業者は管理費を低く見積る傾向があり，開発業者によって見積もられた管理費が「とても低い」と答えている組合が26%，また「どちらかという低い」と答えている組合が30%みられ，半数

表9. C I Dにおける規則違反

規則違反のタイプ	最近多く見られる規則違反	最も止めさせるのか困難な規則違反
住戸の無許可の改造	6%	32%
分担金（管理費）の滞納	11%	31%
騒音, 品行不正	4%	25%
ペットの飼育	8%	18%
駐車違反	18%	18%
コモンに対する規則違反	7%	5%

文献1より

数字はそれぞれの規則違反の項目として左の項目を回答したC I Dの比率

以上の組合で当初の管理費の設定が低いことが問題になっている。ただし、このような問題は最近の供給されたC I Dに関しては減少する傾向がみられる。また、その他にも組合と管理業者の法律上の衝突は多様に広がり、組合の理事会に開発業者が入りこんでいる場合等がみられる。

管理組合内の問題として、一つには理事会の役員のなり手が少なく、またメンバー間の協力が弱く、居住者及び理事会のメンバーも十分に理事や組合活動についての理解をしていないことがある。そのため、理事会が居住者に訴訟される、脅かされるというケースが約半数近い住宅でみられている。また、管理費については当初の設定が一般的に低いことから、徐々に値上げが行われてきている。そのため、修繕の為に一般会計を取崩すようなことはなくなっているか、約20%の住宅で月額管理費総額の1/5以上の金額が三ヶ月以上滞納されていたり、約25%の住宅で金融業者による抵当流れ処分の為に管理費の徴収ができなかった経験を有している。

管理組合が規則違反で頭を悩ませているのは以上のような管理費の滞納の問題以外に、駐車違反、ペットの飼育、住戸の無許可の改造等がある。そのなかでも規則違反の居住者に止めさせることが最も難しいのは、「無許可の住戸の改造」や「管理費の滞納」についてである（表9）。また、このような違反者に対して組合は「小さいものは無視する」こともあるが、「書面で注意する」「話をして注意する」「居住者が賃借人の時はその住戸の所有者に対して連絡をする」「罰金を課す」等の対応をとっている。「罰金を課す」ケースは全体のうち約30%のC I Dでみられ、その額は25ドルから100ドルが最も多く、平均は50ドルになっている。このような規則違反

は理事会にとっては悩みの種であり、規則を強要されることによって逆に腹をたてた違反者から身体的な危険にさらされるケースもみられている。

このようにカリフォルニア州のC I Dの管理問題は様々みられ、我が国の区分所有共同住宅の管理問題と共通している点もみられている。

3. カリフォルニア州におけるC I D管理の関連法（表10）

カリフォルニア州の場合、我が国の区分所有共同住宅のような「コモンを有する住宅」の管理は「コモンを有する住宅法（Common Interest Development Act）」を基準に進められる。この法は過去三度の法改正のもとに現在に至っている。

まず1962年に連邦住宅局によりアパートメント所有権創設モデル法（Model Statute for Creation of Apartment Ownership）が制定されたことにより、諸州がこのモデル法をガイドラインに州法を制定している。カリフォルニア州では次年度の1963年に民法第1350条から第1360条にコンドミニウムに関する条項を定めた。1977年に連邦は独立した統一法として統一共同所有不動産法（Uniform Condominium Act）を制定したが、それに先立ってカリフォルニア州では1976年にコンドミニウム法の改正を行なっている。この年の改正は今後のコンドミニウムの老朽化に備え、維持管理を円滑に行なえるようにコモンの分割禁止の例外を第1354条に規定した点である。

さらに1989年には大幅な改正が行なわれており、対象はコンドミニウムだけでなく、コモンを有する様々な住宅に広がっている。そして、法律の名称は「コモンを有する住宅法（Common Interest Development Act）」となり、民法の第1350条から第1373条に定められている。このような法改正が行なわれたのは州の様々なセクションで「コモンを有する住宅（C I D）」に関する法律が増え、それを一つにまとめる必要があったこと、またカリフォルニア州にはC I Dが多く、その管理問題の深刻さから住民による抗議が多かったこと等が背景となり行なわれた。そのため、内容としても管理に関する具体的な規定が盛り込まれ、第1355、1356条では宣言の修正について、第1360条では居住ユニットの改造について、第1364条では維持管理について、第1365条では財政報告について、第1365.5条では会計問題に対する理事会の再審査について、第1366条では管理費の定期的値上げおよび特別な賦課金の値上げについて等が規定されている。このように実際に起こってきた個々の問題に対応できるよ

表10. C I D管理に関する法の内容（1963年・1979年度法と1989年度法の比較）

1963年・1979年度法	1989年度法
<p>（一般的な条項）</p> <p>1350 定義</p> <p>1351 この章の適用の対象</p> <p>1352 譲渡；範囲の認定</p> <p>1353 譲渡の付随事項</p> <p>1355 プロジェクトの制限約款の権限</p> <p>1358 管理によって得られる個別財産</p>	<p>（一般的な条項）</p> <p>1351 定義</p> <p>1352 C I Dの創設</p> <p>1353 宣言に必要なもの</p> <p>1354 宣言</p> <p>1357 宣言の期限の延長</p> <p>1358 分割していない財産を含む譲渡</p> <p>1361 非排他的な用益権</p> <p>1362 共同で利用する共有部分</p> <p>1371 コントミニウム・ユニットの境界</p> <p>1372 商業，経済活動に関する用途地域規制緩和</p> <p>1373 スペイン語による契約</p>
<p>1354 分割に対する規制（1976年改正）</p> <p>1356 分担金；所有者の債務，先取り特権 先取り特権の通知の行使</p> <p>1357 人的，物的財産に対する先取り特権</p> <p>1359 証書の自由な作成</p> <p>1360 制限約款，規約と法人条項の宣言 将来の購入者への妙本，違反，損害 弁護士費用，財産所有権の有効性</p>	<p>1359 分割行為</p> <p>1367 分担費；所有者の債務，先取り特権の通知行使</p> <p>1368 将来の購入者に渡される管理に関する書類と財政報告書</p> <p>1369 人的，物的財産に対する先取り特権</p> <p>1370 証書の自由な作成</p>
	<p>（管理に関する事項）</p> <p>1355 宣言の修正</p> <p>1356 宣言の修正</p> <p>1360 居住ユニットの改造</p> <p>1363 組合による運営－法人又は非法人－</p> <p>1364 維持管理（メンテナンス）</p> <p>1365 財政報告</p> <p>1365.5 会計に関する理事会の審査</p> <p>1365.7 任意代理人である理事と役員の実任</p> <p>1366 管理費の定期的な場合と特別な場合の値上げ（分担金と特別賦課金）</p>

うに，組合の具体的な業務のあり方について法律で細かく規定されている。

4. カリフォルニア州におけるC I Dの開発とその管理への行政対応

カリフォルニア州におけるC I Dに関する行政対応は大きく二つにわけられる。一つは，C I Dの住戸を購入する消費者を保護するといった視点及び入居後の管理を円滑に行なっていくために開発や分譲のあり方が重要であるといった視点から，開発・分譲時に開発業者及び購入者への行政対応が行なわれている。もう一つは，入居後の管理について，管理組合への行政対応が行なわれている。

4-1 開発・分譲への行政対応

・サフティビジョン・コントロール

アメリカ合衆国における開発に対する公共的コントロールは一般的に 1. 地域制（ゾーニング） 2. 建築基準（ヒルティンク・コート） 3. 敷地分割規制（サフティビジョン・コントロール） 4. 環境影響評価報告制等があり，C I D開発・分譲に対する行政施策は「敷地分割規制」の一部として行なわれる。カリフォルニア州では5戸以上の開発は全て分譲の段階で開発業者が州に申請し，州の不動産局（以下，不動産局と呼ぶ）の分譲物件担当の職員がこれらの調査をすることになる。申請された物件のうち，C I Dは約7割（1989年度に申請された物件は3010件で，うち2163件はC I Dである）になっている。

開発業者は申請書に開発業者名、開発の種類、周辺環境（鉄道、飛行場等）、基本的な設備の整備状況、税金、契約関係（契約書や補助金の有無等）、各種図面の準備状況、コモンの状態、組合の予算、規約の準備状況について記入する。このような申請の対象となる物件は州内でこれから分譲される全てのプロジェクト及び州外のものでカリフォルニア州の住民が購入しようとしているものである。申請が行なわれると、不動産局の職員（特に構造に関してはその物件の位置する郡や市の調査員）が現地に調査に行き、評価額を見積もる。その評価額と実際の販売予定額との差が10%以内であればその物件は分譲が認可されることになる。

・パブリック・レポート

以上のような手順で物件の販売が認可されると、不動産局からパブリック・レポートが発行される。パブリック・レポートはC I Dを購入する所有者を消費者として保護する目的で、分譲物件についてあらゆる情報を発表する為に、不動産局が発行しているものである。内容は一般的にはその物件が計画（設計）どおりにつくられているかどうかということが主に記される。申請時に開発業者によって提出された書類をもとに不動産局職員が作成し、それに加え、調査の段階で知り得た全てのことも記載されることになる。その他に管理規約が整備されているか、またどのようなコモンがあり、将来どれだけの費用を要するか等の財政計画、周辺環境や上下水道の整備状況、また全体の計画がまだ完成されていないうちに販売される場合にはコモンが最終的に計画どおりにできることを保証するもの等が含まれる（表11）。そして、パブリック・レポートは購入者全員に提供され、購入者は契約時にこのレポートを読んだという署名をしなければならない。

また、不動産局ではパブリック・レポートの他に購入者に対し、C I Dの内容を簡単に説明した小冊子を発行し、C I Dの理解が深まるように啓蒙活動を行なっている。

4-2 管理への行政対応

カリフォルニア州では法律で管理組合が管理を進めていくための手順や基準を詳細に規定するとともに、それらを実際に進めていく為の具体的なマニュアルやガイドライン等を発行している。

①組合運営について

・宣言の修正

我が国において開発業者が当初につくった規約（原始規約）が各住宅の状態に即して作られていなかったり、また開発業者にとって有利になるようにつくられていた

りといった問題がみられる。カリフォルニア州では我が国の規約に記載される主要な部分か「宣言」の中に記載されることになるが、その宣言が開発業者によって自分たちの都合のよいように作成されているケースや、開発業者やその代理人がいくつかの住戸を所有している場合に他の所有者によって宣言の修正が行なわれようとするそれを妨害する等のケースがみられた。そのため、1989年の法改正の際に、宣言の修正及び修正に必要な承認の票数の減少について細かな規定が盛り込まれた（第1355, 1356条）。

第1355, 1356条では宣言の修正を行なうには所有者の過半数の賛成が必要であるが、場合によってはC I Dが位置する郡の上級裁判所に必要な票数の比率を減ずる要求を請願することかできると規定されている。その手続きの方法は組合が請願書に、1. 宣言、法人規約、規約等の運営文書、2. 宣言の修正案、3. 所有者の承認を求める為に使用した資料と全ての通知書のコピー、4. 修正の必要な理由、5. 裁判所の決定に関係あると思われる全ての文書を添付して提出する。裁判所はそれを元にしてその修正が適正であるかどうか等の調査を行ない、その結果、その修正が適正であると判断されると、組合に対して必要な票数の比率を減ずることの許可を行なう。許可が行なわれると、修正案と裁判所による修正の命令はC I Dが位置する郡に公式に記録され、実行されることになる。修正案が公式に記録された後は、適当な期間中に組合は組合員に対して修正が公式に記録されたという報告と修正の内容のコピーを配付することになる。

・理事、役員の責任

管理組合の運営上の大きな問題として理事、役員が一般組合員から訴訟されるという問題があり、そのため訴訟に脅えて理事就任を渋るケースや、役員就任のなり手がいないということが多く見られた。これに対して、1989年の法改正の際に、理事、役員はその責任を遂行する上では損害賠償が請求されることがないという規定がつけられた（第1365.7条）。

第1365.7条では、1. 組合における理事、役員の責任の範囲内で行なっている場合、2. その行動が誠意をもってなされた結果である場合、3. その行動や不作為が故意に行なわれていたものでなく、またひどい不注意によるものでない場合、4. 100戸以下の住宅では500,000ドル、101戸以上の住宅では1,000,000ドルの一般債務保険を有している場合、以上の1. ～ 4. の全てが満された場合には、理事や役員の不正な行為等により肉体的に負傷を負った人、精神的に心痛を受けた人、また不当な死に見舞われた人は理事、役員に損害賠償を負わせること

表11. パブリック・レポートの内容

(カリフォルニア州レノマ郡で開発された物件の例 (A 4, 11ページ))

1 ページめには以下の項目について記載されている。

物件の申請を行なった開発業者／パブリック・レポートの対象となる物件の名前
開発の種類／パブリック・レポートの発行された日時／修正された日時／終了する日時／消費者や不動産業者
に対する一般的な注意事項

2 ページめにはコモンを有する住宅についての一般的な情報が記載されている。具体的な内容は以下のとおりである。

- ・住戸の購入に伴い、自動的に住戸所有者組合（H O A）に加入する必要がある。
- ・所有者や組合員としての権利は宣言、法人規約、規約等によって規制されることになる。
- ・分担金（管理費等）支払いの義務がある。

3 ページ～11ページにはこの物件に関する情報が記載されている。はじめにこの物件の特記事項が記載されており、その具体的な内容は以下のとおりである。

- ・このパブリック・レポートは最新のものである為、すでに準備段階のものを手に入れている人も注意深く読む必要がある。
- ・このパブリック・レポートの物件はロット 2, 7, 16, 17, 18, 19, ロット40～47のコモン部分, 区画 A, B, C を取扱っている。
- ・このプロジェクトはプラント・ディベロップメントとよばれるタイプのコモンを持つ分譲物件である。これは住戸所有者組合によって維持管理される共有空間と共用施設を持っている。
- ・組合はコモン部分の維持管理と他の目的のために所有者各自に分担金を課す。これに対する意見がある場合は、集会で投票という形によってのみ意見を述べる権利がある。
- ・共有財産と施設は所有者組合によって維持管理される。
組合は全所有者に対して支出入の報告をする必要がある。
- ・開発業者はすべての共用施設が完成しているという報告をしている。
- ・開発業者は未売却住戸の分担金を支払う義務がある。
- ・開発業者は、購入者に対して、法人規約、制限約款、規約のコピーを契約締結前に渡さなければならない。そして、各購入者はそこに書いてあることを読み、理解すべきである。
- ・開発業者は組合の役員会と個々の所有者に不動産局によって認可された予算案をわたさなければならない。
- ・開発業者はこのプロジェクトの全てのロットを販売する予定であるが、いかなる所有者にも住戸を賃貸する権利がある。
- ・開発業者から 5 戸以上の住戸を購入する場合には不動産局に連絡をする必要がある。
また、住戸を転売したり、1 年以上賃貸する場合にはその前に改正されたこの物件に関するパブリックレポートを手に入れなければならない。
- ・注意書きとして、転売する際には購入者に対して、制限約款の宣言、法人規約、規約分担金や罰金について述べた文書を提供する必要がある。
また、それを行なわなかった場合は罰金（500ドル）を支払う必要がある。

以上が特記事項である。以下、この物件について次の各項目についての説明がある（項目の主な内容は（ ）内に示している）。

- ・物件の立地と規模
- ・管理と運営（管理は制限約款、法人規約、規約にしたがって行なわれる。）
- ・維持管理と運営費用（維持管理費用と運営費用として開発業者がコモンの管理と維持に必要な予算案を作成しており、それは不動産局によって審査されたものである。また、それに基づく月々の管理に関する分担金の額が記載されている。尚、ここにしめされる分担金の額よりも、開発業者によって20%以上多いか、または10%以上少ない金額が示される場合には不動産局に報告する必要がある。）
- ・財産所有権、用益権（基本設備、排水、下水に対する権利等は郡に記録されている。）
- ・税金
- ・購入資金の取扱いの手順
- ・土壌の状態
- ・地質学的にみた自然災害の可能性
- ・水道、ガス、電気、電話、上下水道、道路、販売状況、不在所有者が支払うべき基本設備費用
- ・学校の立地等

はてきないとしている。ただし、この場合の理事、役員には開発業者の雇用者として直接、間接に報酬を受取っている者や抵当権や不動産信託証書の抵当流れにより専有部分を手に入れた金融団体から報酬を受取っている者は含まれない。

②組合財政について

・財政報告

法で財政報告書が組合によって作成される手順及び組合員への配付の仕方等が細かく規定されている。

法第1365条では予算等は組合の会計年度の始る前の45～60日の間に配布するようにし、予算等には、1. 利益も含めて見積もられた歳入と歳出、2. 現在、組合が保有している総現金残高を証明するもの、3. 組合が維持管理の義務を有している主要な部分の寿命と、それを修理、取替するのに必要な現価格での見積費用と、将来の修理や増築の為に費用の確保の仕方、4. 修繕に関する費用の算出方法とその積立金の計算方法、以上の1～4を明記する必要があることか規定されている。尚、毎年、総額75000ドル以上の収入がある組合の財政報告書はカリフォルニア州会計士局 (The California State Board of Accountancy) に免許が与えられた人物により作成される必要がある。また、報告書のコピーは会計年度の終了後、120日以内に組合員に配付されるようにする。組合が作成する財政報告書の代りに理事会はその要約を配布しても良いか、その場合には報告書が組合の事務室あるいはC I D内の適切な場所にあり、そのコピーは希望があれば組合の経費で供給されるという通知を財政報告書の要約と一緒に配布する必要がある。さらに、通知は報告書の要約の表紙に10ポイント以上のはっきりとした文字でタイプされなければならない。そして、組合員が財政報告書のコピーを希望した場合には組合は五日以内に届くように組合の経費により、第一種郵便で郵送する必要がある。

・会計に関する理事会の審査

第1365.5条では理事会は会計に関して次のことを行なうように求められている。

1. 少なくとも三ヶ月に一度を基準に組合の運営金の収支明細を審査すること
2. 少なくとも三ヶ月に一度を基準に組合の積立金の収支明細を審査すること
3. 少なくとも三ヶ月に一度を基準にその年の予算案と比較し、実際の積立金の歳入と歳出の状態を審査すること
4. 少なくとも三ヶ月に一度を基準に組合の運営費と積立金の収支の報告を審査すること

5. 組合が積立金を預けている金融団体によって作成された、最新の積立金の収支報告書の審査を行なうことである。

尚、組合の積立金を引出すには少なくとも組合の理事二名、あるいは理事でない役員一名と理事一名の計二名の署名が必要とされている。

・分担金と特別賦課金の値上げ

組合はC I Dの管理の為に、各住戸の所有者から分担金 (管理費とそれとは独立した会計で積み立てられている積立金) と特別賦課金を定めて徴収し、運営している。その費用の値上げについては、法第1366条では組合の選挙や集会で所有者の50%の承認が得られた場合以外は、前会計年度の分担金の120%を越える分担金を、また前年度の歳出の総額の5%を越える特別賦課金を課してはならないとある。ただし、1. 裁判所の命令により、特別な出資が起こった場合、2. 組合が維持管理の責任を有している部分やその他のC I D内で居住者にとって危険な状態であることがわかり、修理の為に維持管理費用が必要な場合等は例外である。また、費用の滞納については、分担金や特別賦課金が課されてから15日たっても支払がされないと、支払の期日が過ぎたものとみなされ、1. 弁護士に対する支払を含み分担金を徴収する上で要した費用、2. 滞納に対する罰金 (額について特に指定していない場合には管理費の10%か10ドル)、3. 滞納した分担金、これら三つの費用を支払わねばならなくなる。

・住戸所有者組合の為に運営費用の手引書

州の不動産局では組合の財政運営が円滑に行なわれるように組合の予算案作成のための運営費用の手引書 (Operating Cost Manual for Homeowners Association) を発行している。この手引書には管理の費用として、固定費用 (税金、保険料等)、共用部分運転・保全費用 (水道、電気代、施設保全・サービス費用等)、修繕の為に準備費用 (取替の費用や主要な維持管理費) と組合運営費用 (委託管理費、法律上の経費、会計上の経費等)、その他、臨時の費用 (予備費) という項目にわけられ、各項目の具体的なデータと予算計画の為にワークシートがつけられており、月々の諸費用の算出ができるようになっている (表12)。尚、この各項目の具体的なデータは不動産局内の担当スタッフが組合、管理会社、サービス会社、製造業者、公共施設関連会社 (電気、水道等) を対象に調査をし、その結果から作成したものである。

③維持管理について

・住戸の改善

表12. 運営および維持管理費用（組合の予算案作成のための運営費用の手引書より）

1. 固定費用（税金、保険料等）
 - ・不動産税
 - ・法人税
 - ・保険料
 - ・免許・調査費
 - ・所得税
2. 共用部分運転・保全費用
 - ・電気
 - ・カス
 - ・水道
 - ・下水道、浄化水槽
 - ・テレビアンテナ
 - ・清掃
 - ・造園、植栽
 - ・こみ処理
 - ・エレベーター
 - ・道路、パーキングスペース
 - ・空調設備
 - ・プール
 - ・テニスコート
 - ・安全対策
 - ・雑費
3. 修繕の為の準備費用（修繕積立金）¹⁾
 - ・塗装
 - ・屋根
 - ・ウォーターヒーター（湯沸、ソーラーシステム）
 - ・電気設備
 - ・床
 - ・エレベーター
 - ・道路（街路と車道）
 - ・暖房・空調関係
 - ・プール、温泉
 - ・テニスコート
 - ・備品、設備
 - ・壁、フェンス
 - ・雑費
4. 組合運営費用
 - ・管理運営費（委託管理費等）²⁾
 - ・法律上の経費
 - ・会計業務処理費
 - ・雑費
5. 予備費

1) 修繕積立金の項目とその見積金額

塗装	総費用（平均）	0.63ドル/ f ²	又は0.09ドル/ f ² ・年
屋根	組立式屋根（paper/rock roof）	0.16ドル/ f ² ・年	12年周期
	混合屋根（Composition shingles）	0.08ドル/ f ² ・年	17年周期
	木製屋根（Wood shake）	0.12ドル/ f ² ・年	23年周期
	木製屋根（Wood shingles）	0.14ドル/ f ² ・年	18年周期
	繊維ガラス製屋根（Fiberglass singles）	0.09ドル/ f ² ・年	20年周期
湯沸	40カラノ容量	60ドル/年	5-7年周期
	70-80カラノ容量	110ドル/年	5-7年周期
	100カラノ容量	200ドル/年	5-7年周期
	ボイラ	250ドル/年	15年周期
ソーラーシステム	コレクター	ソーラーシステム全体で	20年周期
	タンク	取替費 取付総費用の6.5%/年	15年周期
	ポンプ	維持費 取付総費用の0.5%/年	10年周期
	鉛管類		20年周期
電気設備	外部備品	6ドル/年一個当り	
	街灯	75ドル/年一個当り	
床	カーペット	0.33ドル/ f ² ・年	7年周期
	タイル	0.16ドル/ f ² ・年	12年周期
	リノリウム	0.22ドル/ f ² ・年	12年周期
	硬質材	0.17ドル/ f ² ・年	12年周期
エレベーター	維持費	水力式 800ドル/年	
		電気式-フルサービスなので修繕積立金不用	
街路と車道	アスファルト舗装	0.08ドル/ f ² ・年	5年周期
	オイル・チップ舗装	0.08ドル/ f ² ・年	3-4年周期
	コンクリート舗装	修繕積立金不用	
暖房と空調	強制暖房炉	100ドル/年	15年周期
	空調付強制暖房炉	200ドル/年	15年周期
	ヒートポンプ	150ドル/年	
	壁取付式空調装置	85ドル/年	9年周期
	床置又は壁取付式暖房	50ドル/年	13年周期
	セントラルヒーティング、空調設備は費用を耐用年数の15年で割った金額		
プール、温泉	年間のプール、温泉にかかる費用の5%		
テニスコート	ネットの交換費	50ドル/年	3年周期
	風除けの交換費	300ドル/年	5年周期
	アスファルト塗装の塗替	350ドル/年	4-7年周期
	コンクリート塗装の塗替	500ドル/年	5年周期
	照明器具	100ドル/年	
備品と設備	備品	費用を耐用年数の5年で割った金額	
	設備	費用を耐用年数の14年で割った金額	
壁とフェンス	コンクリートブロック製（修繕）	0.10ドル/ f ² ・年	
	木製（修繕、取替）	0.50ドル/ f ² ・年	15年周期
	木製（塗装、着色）	0.15ドル/ f ² ・年	
	錬鉄製（塗装）	0.30ドル/ f ² ・年	
雑費	汚水ポンプ	60-85ドル/年	
	下水ポンプ	200ドル/年	
	カレノ換気システム	120ドル/年	
	白蟻駆除	0.01ドル/ f ² （12年ごと）	
	ソーラーシステム（プール等）	総費用を耐用年数の10-15年で割った金額	
	ラケットホールコール	240ドル/年	
	湖、水路	ポンプ 300ドル/年	
	安全ケート	清掃 5年ごと 0.02-0.04ドル/ f ² ・年	
		モーター 85ドル/年	
		ケート装置 300ドル/年	
	壁紙	0.12ドル/ f ² ・年	10年周期

2) 管理運営費（委託管理費）の標準額

小規模住宅（12戸以下）で自主管理の場合の費用	3ドル/戸・月又は 50ドル/月 以上
管理費の請求と徴収の会計管理のみ委託した場合の費用	6ドル/戸・月 以上
管理費の請求、徴収、請求書の支払、未収金の徴収、予算及び決算等の会計業務を委託した場合の費用	10ドル/戸・月又は 600ドル/月 以上
専任の従業員による24時間管理体制による管理の費用（100戸以上）	12-20ドル/戸・月又は 2500ドル/月 以上
管理会社による24時間管理体制による管理の費用	10-20ドル/戸・月又は 2500ドル/月 以上

住戸の無許可の改善は組合にとっては最も解決しにくい問題としてあげられている。そこで、法ではそれに対応するために第1360条で以下のような改善ができることを規定している。一つは、C I Dの構造および機械等の設備を損ねることのない、専用部分の改良や改造をすることである。二つめには、所有者の出資で住宅内の住戸を目の不自由な人、視覚的障害をもつ人、耳の聞えない人等の為にアクセスしやすいように変えたり、あるいはそれらの人々によって危険な状態を取除く（もしもその住戸が1階にあり、既に存在するスロープやエレベーターによってアクセスしやすいようになっている場合には公道から住戸の扉までの道路の改造もこれらの改造にふくまれる）等の改造をすることである。但、以上のような改造は次の条件を満たすことが必要である。1. 建築基準にみあうこと、2. 組合の規約で定められた安全や美化に関する規定にあっていること、3. 住戸外の改造については他の居住者の合理的な通行を妨げないものとし、これらの改造の対象となる人々が居住しなくなった場合には、その改造は居住者によって取り去られること、4. 住戸の改造をする場合、その計画書と設計明細書を組合に提出することである。以上の条件が満たされると、組合は正当な理由がある場合を除き、申請された改造に対して、許可を否定することはできない。

・維持管理

法第1364条にもとづくと、組合は宣言の中で特別な規定を設けている以外は、一般的には独占的に使用される部分を除く残りのコモンの修理、補修、維持についての責任を持つことになる。また、専有部分とそこに附属し独占的に使用されるコモンの部分の維持管理はそれぞれの所有者の責任になる。

コンドミニアム、ストック・コーポラティブ、コミュニティ・アパートメントの場合は宣言の中に他のことが規定されていない限り、害虫やその他の生物により木造部分が傷つけられた場合のコモンの修理、維持は組合が責任をもつことになる。P Dの場合、宣言の中に他のことが規定されていない限り、害虫やその他の生物により専有部分の木造部分が傷つけられた場合の修理、維持は各所有者が責任をもつことになる。ただし、P Dの場合、組合員の大多数の同意が得られた場合には、その修理を組合に委託でき、特別賦課金を使用することができる。

また、組合が修理や維持を行なう上で、居住者を移動させることが必要な場合には、その費用を修理の恩恵を受ける専有部分の所有者に支払ってもらい、実施することになる。また、組合は木造部分を損う害虫や生物に対して有効な処置をするために必要な時間や期間に、C I

D内の全ての居住者を一時的に移動させてもよいが、その場合には組合は専有部分の居住者に対して、臨時の立ち退きの通知を、その移動日より15～30日前に配布しなければならない。通知のなかには、1. 臨時の移動が必要である理由、2. 処置を始める日と終了予定日、3. 移動期間の間、組合が責任をもって居住者に便宜をはかるということを明記する必要がある。特に組合はこの通知を居住者に手渡すまたは第1種郵便で郵送し、居住者と所有者が異なる場合には、その所有者の最も新しい住所に第1種郵便にて郵送することが必要である。

・修繕計画（リザーブ・スタディ）

従来、カリフォルニア州では古いコンドミニアムでは修理のための積立金が不足していることや、何かあった時に積立金を一般の管理費用として使ってしまい、実際に修繕の必要な時に足りなくなるという問題がみられた。そのため、建物の修繕が円滑に進められるように、法律で修繕計画の作成および修繕積立金の算定が義務づけられるようになった（法第1365条）。

各組合では修繕計画をつくるために、分析員グループをつくることになる。このグループは組合で独自につくってもよいが、第三者の機関を組合が採用することもできる。いずれの場合でも分析員のなかに専門家を入れることが必要である。

また、カリフォルニア州では積立金は月額にして1戸当たり1986年の時点で平均95ドルで、1990年には115～120ドルになっている。

・リザーブ・スタディ・ガイドライン

州の不動産局では法律で課した修繕計画（リザーブ・スタディ）を各組合が作りやすいように、修繕計画作成のためのガイドラインを発行している。ガイドラインにはまず、修繕計画の重要性がかかれ、どのようにして準備金を財政計画の中で位置付けるのか、修繕計画を行なうための決議の方法、それにともなう理事会の見積の仕方、資金計画の方法、それにともなう理事会の進め方、また計画修繕を進める上でどのような問題が起こり得る可能性があるか等が詳しくかかれている。

4-3 その他

その他、カリフォルニア州ではC I Dに関する問題を解決していくために研究等の委託を大学等の機関に行っており、その成果を組合、所有者、居住者の目に広く触れるように出版物として発行している。

5. まとめ

我が国の区分所有共同住宅と同様にコモンを有している住宅について、米国カリフォルニア州の場合の実情と

それへの行政の対応をみてきた。

米国カリフォルニア州のコモンを有している住宅（C I D）において我が国の区分所有共同住宅と似た管理問題がみられていた。そのなかで、カリフォルニア州では消費者保護の視点から開発・分譲時には開発業者に申請書を提出させ、それに基づいてパブリック・レポートを作成し、発行するといった行政の対応がとられている。そして、一旦売却されて購入者の手にわたってしまうと各住宅は州の管轄下ではなく、各組合の管轄下になるために、行政はなかなか管理の現状がつかめず、また直接的な指導もできなくなる。そこで、管理組合の運営・管理に関しては州では法律で細かい規定を盛り込み、またそれらが実現されやすいように大規模修繕と財政の運営に関しては特に力を入れて、ガイドラインやマニュアルを作成している。さらに所有者、居住者、組合に対してのパンフレットを作成し、管理を正しく理解してもらうための啓蒙活動を行ったり、管理に関する情報を与えるという形で管理が円滑に行なわれるようにバック・アップしている。

このような対応から管理上の問題も少なくなっている。しかし、カリフォルニア州のC I Dにおいても現在、いくつかの問題が残されている。一つは賃貸化による問題がある。我が国と同様にカリフォルニア州でも区分所有共同住宅において賃貸化が進行し、借家人が増加し、このことにより、管理組合の運営上、共同生活上の問題が生じるといったことが多く見られている。また、賃貸率が30%をこえると管理組合の運営が大変困難になるといった報告がみられる。そこで、具体的な対応策として、不在所有者にかわって借家人が組合活動に参加し、議決権を行使するといったことや、居住している所有者の議決権は所有者としての一票と居住者としての一票で合せて二票とし、不在所有者は一票にするといった提案がなされている。

二つめの問題は分譲後、一度所有者の手にわたると転売の際にも行政は手が届かなくなるという問題である。そこで、行政施策としては中古販売業者の登録制度とそれら業者への指導が考えられている。

三つめの問題は大規模な住宅地における運営に難しさである。近年、南カリフォルニアではマスタープランコミュニティ（Master Plan Community）と呼ばれる3万戸から4万戸の戸建て、コンドミニウム、タウンハウス、商業施設等がミックスされた住宅地開発が進んできているが、ここでは開発全体を一つの全体組合（Master Association）が管理し、各住宅地は単位組合によって管理されている。このような大きな開発でも

全体組合で年間一回の集会の開催等が義務づけられており、運営上大変困難である。そこで、州では全体の集会をする代りに単位組合の代表者による集会を開催する、また場合によっては行政委員によって規定を変更することができるという議案を1990年に成立させている。

以上のように、カリフォルニア州では消費者保護といった視点から様々な行政の対応が行なわれ、以下のような効果かみられる。一つには、構造上の欠陥を有したものや基本設備の不備なものか販売されることを防いでいることである（分譲時の開発業者による申請書の提出）。二つめには、開発途中の物件を計画通りに完成させるという保証をさせていることである（分譲時の開発業者による申請書の提出）。三つめには開発業者が作成した財政計画を審査することで、適切な財政計画を作成させていることである（分譲時の開発業者による申請書の提出）。四つめには消費者に対して物件を保証していることである（パブリック・レポート）。五つめには、所有者、居住者、組合の管理意識が向上するように啓蒙していることである（小冊子、委託研究等）。六つめには、管理組合の運営管理、維持管理における組合および役員としての権利・義務を明らかにし、それらを進めていくための具体的な方法、手順をしめしていることである（法規定およびガイドライン、マニュアル等）。

以上の点から、我が国の行政対応のあり方を考察してみる。一つには、住宅の供給の段階で入居後の管理が適正に行なえるように行政が指導しておくことである。具体的には、建築確認申請の段階で、入居後の管理計画を提出してもらい、行政として管理人室の配置、駐車場の台数や位置、自転車置場の広さや位置、居住者の集める共用施設の設置等の設計上の問題と入居後の管理方法の指導をあわせて行なっていくことか考えられる。

二つめには、消費者保護の立場から新規分譲及び中古販売時における建物の状態、管理の状態の情報を公正に詳細に明確に公開する制度をもうけることである。現在、宅地建物取引主任業法に基づき、区分所有共同住宅の販売時には管理についての説明が義務づけられている。しかし一般的に販売時の重要事項に含まれている内容は購入者にとってわかりにくく、理解がしかたなく、またその内容が本当に購入者にとって不利益なものでないかを判断するのは困難である。そのために、購入者に対し、まず重要事項に含まれている内容が購入者にとって不利益にならないか等のチェックを行なうことが必要である。また、分譲会社によって作成される規約（原始規約）の内容が各住宅に即したものであるか、また消費者に不利なものでないか、分譲会社から管理組合に引渡される書

類か整っているか等を指導、監督すること等が必要である。

三つめには、管理組合に対する施策として、地方自治体に区分所有共同住宅の分譲や管理に関して相談や指導を担当する部局、相談窓口をもうけることか考えられる。そこでは、各区分所有共同住宅の管理規約のチェックや生活管理に関する相談、修繕計画の進め方や改善の実施方法等のアトハイスを行なっていくことである。また、財政報告として、管理費の運営や修繕積立金の運営に関して、どのような項目かどのように使われているか、その用途を明らかにし、収支報告をすることを義務付けることである。また、今後、居住者層がさらに多様化し、計画的に修繕を進めていかなければ、大規模修繕を実施することが益々難しくなると考えられる。そこで、各住宅においては修繕計画書を作成することを義務付け、それに応じた積立金を見積、その費用を積み立てて、計画的に修繕が実施されるように指導していくことである。今後は、このような形で我が国においても行政特に地方自治体か区分所有共同住宅の分譲や管理に関しての直接的な窓口となり、住宅が社会的な資本として適正に管理が行なわれるように、指導、誘導、監督していく制度が望まれる。

謝 辞

本研究の調査および資料の収集に御協力いただきました関係部署担当者の方々に感謝の意を表します。また、文献の整理には稲垣康子（当時大阪市立大学四回生）氏に御協力をいただきました。ここに記して感謝の意を表します。

注

- 1) 区分所有共同住宅をめぐる社会的問題は建設時に分譲会社と地域住民との間で日照、通風をめぐる紛争としてまず発生した。この種の紛争により、日照権をいう権利が確立されることになった。
- 2) 区分所有共同住宅において瑕疵問題が集中的に現れたのは、昭和40年から50年にかけてである。これらの問題が発生したことにより、区分所有共同住宅の購入者に対し、引渡し後の一定期間は分譲会社か欠陥部分を無償で補修する特約を結ぶ、アフターサービス制度がつくられた。また、民法では売買契約上の瑕疵担保責任期間は買主が瑕疵を知ったときから一年と規定されているか、宅地建物取引業法では引渡しから二年とする特約を認めている為に、売買契約上瑕疵担保期間が二年と定められることか多くなっている。しかし、

実際には二年を越えてからわかる瑕疵が多くある為に、昭和54年9月に住宅宅地建物審議会の答申で瑕疵担保の期間を延長するように提言されている。

また分譲に関するトラブルに対しては、建設省は昭和51年12月に「宅地建物にかかる取引条件の明確化、工事施工の適正化、建築物の設計および工事監理の適正化について」の通達をたしている。また、昭和55年には宅地建物取引業法の改正があり、分譲時の重要事項説明およびその内容かきめられた。

- 3) 昭和50年に、国民生活審議会消費者保護部会の特別研究会は今日の消費者被害の特徴として、1. 普遍的な発生、2. 広範囲な被害の波及、3. 被害原因究明の困難性、4. 事業者と消費者の不平等な力関係の下での発生、といった点をあけている。
- 4) 参考文献4等
- 5) 我が国においても区分所有法で「管理者をおくことができる」という規定があり、多くの区分所有共同住宅で「管理者」がおかれ、ほとんどの住宅では所有者の代表（管理組合の理事長）かなっている。しかしわが国の「管理者」はこれを職業とし、専任で行なう専門家ではなく、また管理を執行する上での特別な権限も有していない。
- 6) 管理形態とは「管理会社への委託」の仕方と「現地の管理体制」の状態によって、管理の方法を分類したものである。
- 7) 本項はカリフォルニア州関係部署へのヒヤリング及び文献1に基づいている。

参考文献

- 1) Stephen E. Barton ph. D., Carol J. Silverman ph D., : Commn Interest Homeowners' Association Management Study, California Department of Real Estate, 1987. 10
- 2) 建設省住宅局 ; マンション総合調査結果報告書 1988. 10
- 3) 西山和夫 : アメリカ不動産投資 長谷川工務店 (アメリカ) 1985. 11
- 4) 梶浦恒男 : アメリカにおけるコンドミニウムの管理 「住宅」日本住宅協会 1983.10, 1984. 5, 1984. 6
- 5) 日本消費経済学会編 : 消費経済の現代的課題, 税務経理協会 1986. 6

(平成4年10月12日受理)

Summary

This study aims at examining administrative measures against condominium in Japan. For this end, this study focuses on analysing administrative measures against the Common Interest Development (CID), which is used in California State of USA.

1. There are four types of the Common Interest Development (CID) in California ; Condominium, Planned Development, Stock Cooperative and Community Apartment. The CIDs are an integral part of the housing market in California State.
2. In California, a developer submits an application to public administration body when the developer sales a CID. The administration body publishes a public report about the CID for purchasers, based on the application.
3. The administration body prescribes methods of management of the CID in the Common Interest Development Act, and publishes "Reserve study guidelines for homeowners association budgets" and "Operating cost manual for homeowners associations"
4. Due to these administrative measures, management problems of the CIDs have solved and have been prevented.